

## **DÖBLING || Helle Dachgeschoßwohnung || 3 1/2 Zimmer**



**Objektnummer: 3301222**

**Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Formanekgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 2,07
Gesamtmiete	1.549,00 €
Kaltmiete (netto)	1.237,87 €
Kaltmiete	1.408,18 €
Betriebskosten:	170,31 €
USt.:	140,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin Verhunc**

REAL VISION IMMOBILIEN











# Objektbeschreibung

## tolle Dachgeschoßwohnung

Die helle Dachgeschoß Wohnung liegt im **3. Stock OHNE Lift**, ist aber wegen der flachen Stufen und Stiegenabsätze verhältnismäßig gut zu erreichen. Vom Vorraum aus erreicht man über einen zentralen Gang das Badezimmer mit WC u. Fenster, Kabinett ca 6 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer ca 12 m<sup>2</sup>, das große Zimmer ca 21 m<sup>2</sup>, die Küche mit kompletter Ausstattung sowie ein weiteres Zimmer. Die Wohnung wurde vor Kurzem renoviert. Die Wohnhausanlage verfügt über großzügige Grünflächen und einen Hausgarten zur Mitbenützung sowie einen Fahrrad- u. Kinderwagenabstellraum und eine Waschküche (kein eigenes Kellerabteil). Auch die unmittelbare Umgebung bietet Parks und Grünflächen. Mit der Straßenbahn 38 und 37 ist man in ca 15 min beim Schottentor, mit dem 10A in ca 5 min in Heiligenstadt.

## Fakten | Highlights | Ausstattung

- Einbauküche
- 3 1/2 Zimmer
- Grünlage
- Bad mit Fenster

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund des **FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Gesetz)** sowie der Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben (**Vor.-/Nachname, Postanschrift, E-Mail Adresse und Telefonnummer**) berücksichtigen können.

---

**360° VIRTUELLE TOUR in 3D | 4K - auf unserer Homepage und/oder direkt über unser interaktives Exposé abrufbar**

Wir bieten Ihnen bei allen Immobilien hochwertige und realitätsnahe **360° virtuelle Touren in 3D** mit einer **4K Auflösung**. Besichtigen Sie vorab und bequem von zu Hause aus Ihre Wunschimmobilien und vereinbaren im Anschluss mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

Sie wollen Ihre Immobilie bestmöglich vermieten oder verkaufen? Wir beginnen dort, wo klassische Immobilienleistungen enden. Wir sind **Ihre Immobilienspezialisten** für Wien, Hietzing und Umgebung und die **Nr. 1 in Hietzing bei der Kundenzufriedenheit**.

---

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap